

Töö nr 20221027

KOV planeeringute registri nr DP327

## **KIINI PÄIKESEELEKTRIAAMA DETAILPLANEERING.**

Planeeringuala asukoht: katastriüksus 62902:002:0051 (Küünipõllu), 62902:002:0049 (Küüni-Hansu), 62902:002:0362 (Songa) ja 62902:002:0361 (Songa) Kiini küla, Viljandi vald

Detailplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja: Viljandi Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik: OÜ Elelevi (registrikood 14272593)

Detailplaneeringu koostaja: Sulev Ilves

## Sisukord

1	Üldinfo detailplaneeringu ja planeeringuala kohta.....	4
1.1	Detailplaneeringu ülesehitus ja vormistamine.....	4
1.2	Detailplaneeringu algatamise otsus. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded. ....	4
1.3	Detailplaneeringuala ja selle mõjuala analüüs. ....	5
1.4	Olemasolev hoonestus planeeringualal. ....	6
1.5	Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused planeeringualal. Muud maakasutustingimused ja detailplaneeringu koostamise alusandmed. ....	6
1.5.1	Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused.....	6
1.5.2	Omaavalitsuse üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused. ....	7
1.5.3	KOV lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.....	7
1.5.4	Keskkonnaameti seisukohad. ....	7
1.5.5	Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohad.....	8
1.5.6	Teiste isikute poolt planeeringu koostamiseks antud lähteseisukohad. ....	8
1.5.7	Detailplaneeringu koostamisel kasutatud muud alusandmed. ....	9
2	Detailplaneeringu lahendus. ....	10
2.1	Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule. ....	10
2.1.1	Vastavus kehtivale üldplaneeringule .....	10
2.1.2	Vastavus maakonnaplaneeringule.....	10
2.2	Ruumilise arengu eesmärgid. Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	11
2.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine.....	11
2.4	Krundi hoonestusala määramine.....	12
2.5	Vertikaalplaneerimine .....	12
2.6	Ehitusõiguse määramine.....	12
2.6.1	Krundi kasutamise sihtotstarbed. ....	12
2.6.2	Hoonete suurim lubatud arv. ....	13
2.6.3	Hoonealune suurim lubatud pind. ....	13
2.6.4	Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus.....	13
2.6.5	Ehitiste suurim lubatud sügavus .....	14
2.7	Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	14
2.8	Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	14
2.8.1	Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel.....	14
2.8.2	Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.	

2.8.3	Veevarustus .....	15
2.8.4	Reoveekäitlus .....	15
2.8.5	Jäätmekäitlus .....	15
2.8.6	Tuleohutuse tagamise tingimused.....	16
2.8.7	Elektrivarustus.....	16
2.8.8	Soojavarustus. ....	17
2.8.9	Sidevarustus. ....	17
2.8.10	Sademevesi.....	17
2.8.11	Müra ja vibratsioon.....	17
2.8.12	Radoonioht .....	17
2.8.13	Krundi piirded.....	18
2.9	Liikluskorralduse põhimõtete määramine. ....	18
2.10	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. ....	18
2.11	Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud.....	18
2.11.1	Keskkonnamõju .....	18
2.11.2	Majanduslikud mõjud .....	19
2.11.3	Kultuurilised mõjud.....	19
2.11.4	Sotsiaalsed mõjud .....	19
2.12	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	20
2.13	Servituudi seadmise vajaduse määramine.....	20
2.14	Detailplaneeringu jooniste nimekiri. ....	20
2.15	Detailplaneeringu lisade nimekiri .....	21

## **1 Üldinfo detailplaneeringu ja planeeringuala kohta.**

### **1.1 Detailplaneeringu ülesehitus ja vormistamine**

Detailplaneering koosneb seletuskirjast, joonistest, (kehtestatavatest digitaalsetest kihtidest ja nende esitluskujudest) ning planeeringu juurde kuuluvatest lisadest. Planeeringu seletuskiri, jooniste esitluskujud ja detailplaneeringu juurde kuuluvad lisad on kasutatavad vabavaralise tarkvara abil. Detailplaneeringu seletuskiri ja joonised kehtivad samaaegselt ja neid tuleb käsitleda koos.

Detailplaneeringu vormistamise ja ülesehituse aluseks on riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

### **1.2 Detailplaneeringu algatamise otsus. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärk ja ülesanded.**

Detailplaneeringu koostamine on algatatud Viljandi Vallavolikogu 27.10.2022 otsusega nr 100.

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb alal kehtivast Pärsti valla üldplaneeringuga seatud tingimusest, mis kohustab tootmismaa krundi moodustamiseks koostama detailplaneeringu (üldplaneeringu seletuskiri p 12.2.3). Maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise tõttu on detailplaneering üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse ja ehitusprojekti koostamise alus.<sup>1</sup> Planeeringu koostamisest huvitatud isiku eesmärgiks on planeeritava maa-ala maakasutuse otstarbe muutmine metsamajandusmaast ja põllumajandusmaast tootmismaaiks päikeseelektrijaama (PEJ) rajamise eesmärgiga ja selle ehitusõiguse määramine.

Detailplaneeringu algatamise kohaliku omavalitsuse otsusega on detailplaneeringule pandud kohustuseks lahendada planeerimisseaduse § 126 lg 1 p-des 1 kuni 9, 12, 13 ja 17 sätestatud ülesanded, st:

- planeeringuala kruntideks jaotamine;
- krundi hoonestusala määramine;
- krundi ehitusõiguse määramine;
- detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine;
- ehitise ehituslike tingimuste määramine;
- ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine;
- liikluskorralduse põhimõtete määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kuja määramine;

---

<sup>1</sup> Planeerimisseadus § 124 lg 2

- müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine;
- maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine;
- servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine;

### 1.3 Detailplaneeringuala ja selle mõjuala analüüs.

Planeeringuala asub Viljandi vallas Kiini külas katastriüksustel 62902:002:0051 (Küünipõllu), 62902:002:0049 (Küüni-Hansu), 62902:002:0362 (Songa) ja 62902:002:0361 (Songa). (Joonis 1). Planeeringuala suurus on ligikaudu 19 ha ning määratud omavalitsuse poolt detailplaneeringu algatamise otsusega. Varem koostatud detailplaneeringud sellel ja selle alaga piirneval alal puuduvad.



*Planeeringuala asukoht markeeritud ligilähedaselt. Alus: Maa-ameti kaldaerofoto 17.04.2021.*

Planeeringuala külgneb riigimandis oleva transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega 89901:001:0063 (Puna tee), riigimandis oleva maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega 89901:001:0550 (Õisu metskond 1) ja eraomandis oleva maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega 62902:002:0322 (Laane).

Ülekaalukalt põllu- ja metsamajandusmaa otstarbega maa- ala on väga hõredalt asustatud. Vahetus läheduses asub ainult üks majavaldu Songa katastriüksusel 62902:002:0361, millest osa on detailplaneeringualaga hõlmatud ja kuulub detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikule.

## 1.4 Olemasolev hoonestus planeeringualal.

Planeeringuala on hoonestatud katastriüksusel 62902:002:0361 (Songa). Ehitisregistris (seisuga 11.11.2022) on registreeritud:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Kõrgus (m)	Maapealsete korruste arv	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
112020067	hoone	Laut-küün	Andmed puuduvad	1	95
112020070	Hoone	kelder	Andmed puuduvad	1	26
112020068	hoone	Ait-kuur	Andmed puuduvad	1	68
112020071	hoone	Metsamajake	Andmed puuduvad	1	12
112020066	hoone	majandushoone	Andmed puuduvad	1	98
112020059	Hoone	elamu	Andmed puuduvad	1	63
112020061	Hoone	rehealune	Andmed puuduvad	1	197

## 1.5 Olemasolevad seadusjärgsed kitsendused planeeringualal. Muud maakasutustingimused ja detailplaneeringu koostamise alusandmed.

### 1.5.1 Seadusjärgsed kinnisomandi kitsendused

Planeeringuala koormavad järgmised seadusjärgsed kitsendused<sup>2</sup>:

- Elekterilevi OÜ elektrimaakaabelliin. Vid KKL240749024. Nimetus KÕPU:KNI. Elektripaigaldise kaitsevöönd 1 meetrit mõlemal pool liini telge<sup>3</sup>
- Maaparandussüsteemi maa-ala. Nimetus KÕSSA.
- Kõssa oja kalda piiranguvöönd. Ulatus 50 m põhikaardile kantud veekogu veepiirist<sup>4</sup>. Kitsendus koormab vähesel määral planeeritavat katastriüksust, kuid ei mõjuta planeeringuga määratavat ehitusõigust.
- Elering AS 220-330 kV kõrgepingeliini (Tartu – Kilingi-Nõmme) kaitsevöönd 40 m liini teljest.
- Elekterilevi OÜ elektriõhuliin alla 1 kV. Nimetus: Kõssa küla. Elektripaigaldise kaitsevöönd 2 meetrit mõlemal pool liini telge.

Kitsendusi põhjustavad objektid on kantud planeeringu tugijoonisele (joonis 1).

<sup>2</sup> Maa-ameti geoportaal avalik kitsenduste rakendus seisuga 11.11.2022. Planeeringualaga piirneva riigitee osas kaitsevööndi ulatus kitsenduste avalikus rakenduses puudub.

<sup>3</sup> Õiguslik alus: Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevöönditähistusele esitatavad nõuded, ehitusseadustik § 70, 77, seadme ohutuse seadus § 2,3

<sup>4</sup> Õiguslik alus: Looduskaitse seadus § 35

### 1.5.2 Omavalitsuse üldplaneeringuga seatud maakasutustingimused.

Alal kehtiv Pärsti valla üldplaneering näeb käesoleva detailplaneeringu koostamise kontekstis ette tingimused:

- Määratav katastriüksuse sihtotstarve või sihtotstarbed ei tohi minna vastuollu maakasutuse põhikasutusotstarbega. Vastasel juhul on katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks kohustuslik üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine. Kooskõlas antud tingimusega on käesoleval juhul algatatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamine.
- Tootmisotstarbel maade määratlemisel on aluseks eelkõige asukohast lähtuv olemasolev situatsioon, kus arvestatakse funktsionaalset sobivust, olemasolevat kasutamata ehitussubstantsi, tehnilisi infrastruktuure. Käesoleval juhul on planeeringu elluviimise oluliseks positiivseks eelduseks vajaliku taristu olemasolu - planeeringuala vahetus läheduses Elering AS põhivõrgu elektriliinide olemasolu ja tagatud võrgu vastuvõtuvõimekus.

### 1.5.3 KOV lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu algatamisel on Viljandi Vallavolikogu andnud planeeringu koostamiseks järgmised sisulised lähteseisukohad (Viljandi Vallavolikogu 27.10.2022 otsus nr 100 Lisa 2):

- lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed – elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE). Katastriüksusel 62902:002:0361 hoonestuse juurde jääval osal üksiklamu maa (EP);
- hooned OE otstarbega krundil mitte kavandada.
- Krundijaotus määrata detailplaneeringuga
- Hoonestusala määrata detailplaneeringuga. Puna teega külgnevatel aladel hoonestusala kaugus minimaalselt 10 meetrit tee servast.
- Tehnilise taristu vajadus määrata detailplaneeringuga. Uute kavandatavate tehnovõrkude liitumise korral või olemasolevate tehnovõrkude liitumiskohtade muutmisel tuleb detailplaneeringu koostamiseks taotleda võrgu valdaja tehnilised tingimused. Väljastatavad tehnilised tingimused tuleb esitada detailplaneeringu lisade hulgas.
- Liikluskorraldus määrata detailplaneeringuga
- Haljastuse ja heakorra tingimused määrata detailplaneeringuga
- Piirdeaedade/hekkide vajadus ja tingimused näha ette detailplaneeringuga
- Detailplaneeringu eelnõu koostamine ja vallavalitsusele esitamine on kohustuslik.
- Detailplaneering peab käsitlema ametkondade poolt väljastatud lähteseisukohtades esitatud nõudeid. Nendega mitteamestamise korral tuleb seda seletuskirjas põhjendada.

### 1.5.4 Keskkonnaameti seisukohad.

Keskkonnaamet on oma seisukohad esitanud 06.10.2022 kirjaga nr 6-2/22/18554-2 (Lisa 3) ning andnud oma arvamuse koostatud KSH eelhinnangu kohta.

### 1.5.5 Põllumajandus- ja Toiduameti seisukohad.

Põllumajandus- ja Toiduamet (PTA) on esitanud oma seisukoha 30.09.2022 kirjaga nr 6.2-2/41986 (Lisa 4). PTA nõustus Kiini päikeseelektrijaama (DP327) detailplaneeringu algatamisega ja Kiini päikeseelektrijaama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu järeldustega ning andis ehitusprojekti koostamiseks järgmised tingimused:

- Küsida Põllumajandus- ja Toiduameti Viljandi maakonna esindusest (viljandimp@pta.agri.ee) maaparandussüsteemi drenaažkuivenduse teostusjoonised.
- Maaparandussüsteemi drenaažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii drenaažkuivenduse rajatiste asukoha kui ka sügavuse täpselt määramiseks. Sügavuse uurimistööd võib jätta tegemata, kui päikeseelektrijaama rajatiste ehitamisel ei ulatu kaeved ega rajatise konstruktsioon sügavamale kui 0,6 m maapinnast (MaaParS § 47 lg 6).
- Kui tehakse uurimistööd drenaažkuivenduse rajatiste asukoha ja sügavuse määramiseks, siis esitada uurimistöö PTA-le koos ehitusloa kooskõlastuse taotluse dokumentidega. Uurimise käigus märkida võimalusel looduses täpsustatud torustiku asukoht (MaaParS § 50 lg 1).
- Täpsustatud drenaažkuivenduse rajatiste paiknemine kanda projekti joonistele (MaaParS § 47 lg 6).
- Päikeseelektrijaama rajatistele asukoha leidmisel arvestada drenaažkuivenduse rajatiste paiknemisega. Vältida ehitamist kollektorite vahetus läheduses (MaaParS § 47 lg 6, § 48 lg 7).
- Päikeseelektrijaama rajatiste paigutamisel drenaažkuivendusega maa-alale arvestada, et maaomanikul peab olema võimalik teha vajalikke maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutöid kogu päikeseelektrijaama eluea kestel. Pärast päikeseelektrijaama eluea lõppu peab maaparandussüsteemi seisund olema selline, et maad saab kasutada esialgsel eesmärgil (MaaParS § 47 lg 11, § 20 lg 5).
- Kaabli ristumisel dreni või kollektoriga projekteerida kaabel 0,5 m allapoole dreni või kollektorit.
- Kaabli ristumisel eesvoolu või kuivenduskraaviga projekteerida kaabel 1,0 m allapoole eesvoolu põhja ja näha ette kaablikaitse meetmed.
- Projektis näha ette lahendused drenide ja kollektorite taastamiseks kaablite ja torustike ristumiskohtades. Dreni või kollektori juhuslikul vigastamisel taastada kahjustatud torustikud samade lahenduste alusel (MaaParS § 44 lg 3).
- Päikeseelektrijaama rajamisel rikutud maaparandussüsteemi rajatised (kuivendusdrenid, kollektorid, truubid) tuleb taastada. Tööd teha maaparandusseadusest ja sellega kehtestatud määrustest tulenevate nõuete kohaselt (MaaParS § 46 lg 1, § 44 lg 5).
- Ehitusluba esitada PTA-le kooskõlastamiseks (MaaParS § 50 lg 1).

### 1.5.6 Teiste isikute poolt planeeringu koostamiseks antud lähteseisukohad.

Elektritootja liitumiseks on väljastatud Elektrilevi tehnilised tingimused nr 419256 (Lisa 5), tehnilised tingimused nr 419259 (Lisa 6), tehnilised tingimused nr 419472 (Lisa 7). (p 2.7.7)



### 1.5.7 Detailplaneeringu koostamisel kasutatud muud alusandmed.

Kasutatud alusandmed	Allikas
Digitaalsed katastripiirid, hooned, vooluveekogu, WMS	Maa-ameti geoportaal. Avaandmed
Kõssa maaparandussüsteemi teostusjoonised rasterpildina.	Põllumajandus- ja Toiduamet seisuga 11.11.2022
Vastuvõetud Viljandi valla üldplaneeringu joonise väljavõte	Viljandi Vallavalitsuse veebileht
Kehtiva Pärsti valla üldplaneeringu joonise väljavõte	Viljandi vallavalitsuse veebileht

## 2 Detailplaneeringu lahendus.

### 2.1 Detailplaneeringu lahenduse vastavus liigilt üldisemale planeeringule.

#### 2.1.1 Vastavus kehtivale üldplaneeringule



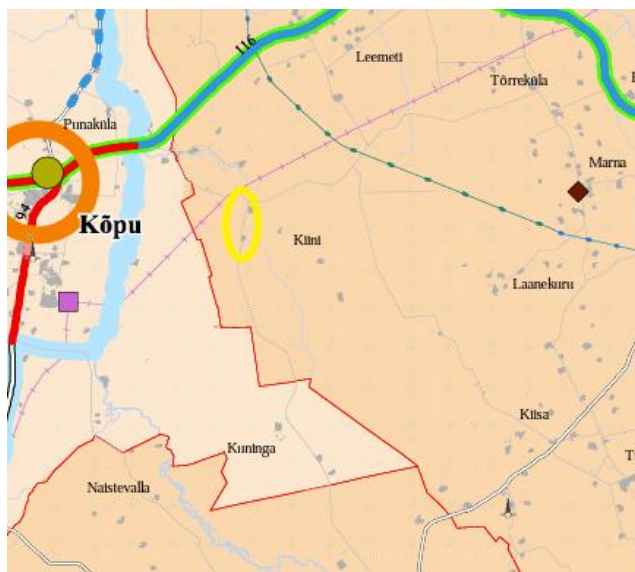
*Väljavõte Pärsti valla üldplaneeringu joonisest.*

Planeeringualal kehtib Pärsti Vallavolikogu 19.04.2006 määrusega nr 13 kehtestatud üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve põllumajandusmaa ja vähesel määral metsamajandusmaa. Metsamaal on teostatud lageraie.

Ulatusliku maakasutuse sihtotstarbe muutmise tõttu menetletakse käesolevat detailplaneeringut kooskõlas

üldplaneeringuga seatud tingimusele üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

#### 2.1.2 Vastavus maakonnaplaneeringule.

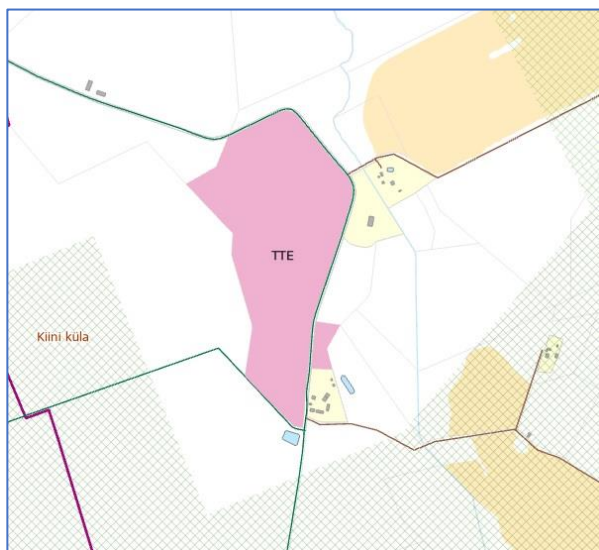


*Väljavõte maakonnaplaneeringu joonisest asustusstruktuur ja tehnilised võrgustikud. Detailplaneeringuala asukoht ligikaudselt markeritud kollase ovaaliga.*

Viljandi maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75. Maakonnaplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringuala maalises piirkonnas. Käesolev detailplaneeringuga kavandatav eesmärk on kooskõlas maakonnaplaneeringuga, milles rõhutatakse (seletuskiri p 5.3.3), et riigi energiajulgeoleku tagamiseks tuleks keskenduda rohkem hajutatumale

piirkondlikule taastuenergiatootmisele.

## 2.2 Ruumilise arengu eesmärgid. Üldplaneeringu muutmise ettepanek



Väljavõte vastuvõetud Viljandi valla üldplaneeringu joonisest koos üldplaneeringu muutmise ettepanekuga.

Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Pärsti valla üldplaneeringu muutmiseks, planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ja määramiseks eriotstarbeliseks tootismaaks, millisena käsitleb koostamisel olev Viljandi valla üldplaneering (vastu võetud Vallavolikogu 30.12.2020 otsusega nr 1-3/319) päikeseelektrijaama arendamiseks ettenähtud maa-alasid (tähistus TTE). Juhtotstarbe muutmise tugineb

üldplaneeringuga seatud põhimõttele, et tootmisotstarbel maade määratlemisel on aluseks eelkõige asukohast lähtuv olemasolev situatsioon, kus arvestatakse funktsionaalset sobivust, olemasolevat kasutamata ehitussubstanti, tehnilisi infrastruktuure. Antud juhul on peamiseks asjaoluks see, et planeeringuala piirneb vahetult elektrivõrgu taristuga, mille kaudu on tagatud vajalik võrgu vastuvõtuvõime.

## 2.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine.

Krunt on detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus.<sup>5</sup>

Planeeringulahendus näeb ette:

- Songa katastriüksuse 62902:002:0011 jagamise kaheks krundiks lähtudes kavandatud kasutamise otstarbest POS1 (ligikaudu 1,0 ha) ja POS2 (ligikaudu 0,6 ha) (joonis 2 Krundijaotus). Jagamine on planeeritud ligikaudsetel koordinaatidel 579954, 6465473 ja 579898, 6465473. Selliselt on tagatud hoonestatud elamumaa krundi miinimumsuurus vastavalt vastuvõetud Viljandi valla üldplaneeringus märgitud tingimusele. Elamu juurde määratava krundi täpne suurus täpsustatakse katastrimöödistamise käigus.
- Krunte POS3 (62902:002:0362), POS4 (62902:002:0051) ja POS5 (62902:002:0049) käsitleb detailplaneering lähtuvalt kehtivatest katastriüksuse piiridest. Maaomanik võib vajaduse tekkimisel need liita. Liitmine ei ole kohustuslik. Liitmine ei muuda detailplaneeringu põhilahendust.

<sup>5</sup> Alus: Planeerimisseadus § 6 lg 8

## 2.4 Krundi hoonestusala määramine.

Krundi hoonestusala on planeeringuga määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi.<sup>6</sup>

Detailplaneeringuga määratud hoonestusala krundil POS1 on kantud detailplaneeringu põhijoonisele (Joonis 3. Põhijoonis). Päikesepargi rajamiseks hoonestusala kruntidel POS2 kuni POS5 asub minimaalselt 4 m kaugusel planeeringuala piirist, Puna teega külgneval alal vastavalt vallavalitsuse poolt detailplaneeringu koostamiseks antud lähteseisukohtadele 10 m kaugusel tee servast ja arvestab tehnovõrgu kaitsevööndi ulatust.

- Päikesepargi paneelid ja akupangad peavad asuma hoonestuslal. Tehnovõrgu omaniku tingimustel ja kooskõlastusel võib päikesepaneele projekteerida ka hoonestusala sees elektriliini kaitsevööndis. Hoonestusalast väljaspoole võib projekteerida elektrikaablid ja alajaamad.
- Krundil POS1 hoonestusala ei määrata. Olemasolev hoonestus asub hajaasustuses ja jagamise käigus hoonete juurde tekkivale krundile tuleb seaduses nimetatud juhtudel taotleda projekteerimistingimused.

## 2.5 Vertikaalplaneerimine

Detailplaneering vertikaalplaneerimise vajadust ette ei näe.

## 2.6 Ehitusõiguse määramine.

Ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus ja asjakohasel juhul hoonete ja rajatiste suurim lubatud sügavus.<sup>7</sup>

Päikeseelektrijaama rajatised ei ole olulise avaliku huviga rajatised planeerimisseaduse tähenduses. Rajatiste asukoht joonisel on illustratiivne ja projekteerimise käigus võib seda muuta. Detailplaneering ei määra ehitusõigusega lubatud ehitiste rajamise järjekorda ega täpset elluviimise aega, kuid seab üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisele (vt p 2.8.1).

### 2.6.1 Krundi kasutamise sihtotstarbed.

Detailplaneering määrab krundi lubatud kasutamise sihtotstarbed<sup>8</sup> kooskõlas Viljandi Vallavolikogu poolt väljastatud lähteseisukohtadega, lähtudes kavandatavast ehitusõigusest: (Joonis 2. Krundijaotusplaan):

<sup>6</sup> Alus: planeerimisseadus § 6 p 5

<sup>7</sup> Alus: planeerimisseadus § 126 lg 4

<sup>8</sup> Krundi kasutamise sihtotstarbe värvi ja tähise märkimisel on lähtutud detailplaneeringu soovituslikest leppemärkidest.

- Krundid POS2 kuni POS5 elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa (OE).
- Krunt POS1 planeeritava jagamise käigus hoonestuse juurde moodustatava krundi sihtotstarve pereelamumaa (EP).

Krundi kasutamise sihtotstarve määrab, millisel otstarbel võib krundi pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada.<sup>9</sup> Krundi kasutamise sihtotstarbe alusel määrab kohalik omavalitsus ehitise kasutamise otstarbe. Tuleb arvestada, et kooskõlas krundi kasutamise otstarbega OE määratav tootmismaa katastriüksuse sihtotstarve ei loo õiguslikku alust ega õigustatud ootust peale päikeseelektrijaama amortiseerumist kasutada tootmismaad planeeringut muutmata muul tootmisotstarbel, kui ainult detailplaneeringuga määratud otstarbel - päikeseelektrenergia tootmiseks. Alternatiiv on senise olukorra ja kasutamise otstarbe taastamine ning maale maatulundusmaa otstarbe määramine, kui detailplaneering tunnistatakse kehtetuks.

### 2.6.2 Hoonete suurim lubatud arv.

Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis.<sup>10</sup>

- Hoonete rajamist OE otstarbega kruntidele ei planeerita. Lubatud on päikeseelektrijaama toimimise tagamiseks vajalikud rajatised, sh alajaamad ja energiasalvestid (akupangad).

### 2.6.3 Hoonealune suurim lubatud pind.

Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa pinna projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse pinna hulgas ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päikesekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti, vundamendi taldmikki, tehnosüsteemi ja seadme osa, liukuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni 1m laust katuseräästast, hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.<sup>11</sup>

- Päikesepargi täpne ehitisealune pind tuleb määrata ehitusprojektis, mis peab arvestama lubatud hoonestusalaga ja sellel asuvate rajatiste kaitsekvööndiks määratud maa-ala.

### 2.6.4 Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus.

Ehitise kõrgus on ehitise suurim vertikaalmõõde ehitist vahetult ümbritsevast maapinnast või katendist ehitise kõrgema tarindi kõrgeima punktini, võtmata arvesse kohalikke väiksemaid süvendeid ja kõrgendusi. Ehitise absoluutne kõrgus on riiklikus kõrgussüsteemis määratud kõrgusarv ehitise kõrgeima tarindi kõrgeima punktini. Maapinna kalde puhul arvestatakse ehitise kõrgust vahetult ümbritseva maapinna minimaalse ja maksimaalse kõrguse aritmeetilisest keskmisest. Ehitisel paiknevat tehnoseadet ja -süsteemi ning selle osa,

<sup>9</sup> Alus: planeerimisseadus § 126 lg 5

<sup>10</sup> Ehitusseadustik § 3 lg 2

<sup>11</sup> Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

sealhulgas korstnat, antenni ning välireklaami ka muud taolist ehitise kõrguse hulka ei arvata.<sup>12</sup>

- päikesepaneelide planeeritav kõrgus detailplaneeringualal on kuni 5 m maapinnast.

### **2.6.5 Ehitiste suurim lubatud sügavus**

Antud detailplaneeringuga ei määrata ehitiste suurimat lubatud sügavust. Päikesepargi rajamisel tuleb arvestada Põllumajandus- ja Toiduameti poolt määratud tingimusega juhul, kui maaparandussüsteemi alal rajatakse konstruktsioonid sügavamale, kui 0,6 m maapinnast (vt p 1.5.5 ja 2.8.2)

## **2.7 Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.**

- Päikesepargi ja energia salvestusseadme/akupanga puhul lähtutakse nende standartlahendustest. Akupanga puhul on visuaalselt tegemist konteineriga - rajatisega, mille sees asub vajalik tehnoloogia. Detailplaneeringuga ei seata täiendavaid arhitektuurilisi ja kujunduslikke tingimusi.

## **2.8 Tingimused hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalikele ehitistele. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.**

### **2.8.1 Üldised tingimused detailplaneeringu elluviimisel.**

- Joonisel kujutatava illustreeriva iseloomuga info täpne järgmine projekteerimisel ja detailplaneeringu realiseerimisel ei ole kohustuslik.
- Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada, et planeeringu realiseerimiseks vajaliku tehnilise taristu projekteerimine ei piirdu käesoleva planeeringualaga. Planeeringu realiseerimise eelduseks on väljaspool planeeringuala jääva taristu osa nõuetekohane projekteerimine ning koormatavate kinnisasjade maaomanike kaasamine projekteerimisprotsessi.
- Kui tehnovõrgu omanik ei ole planeeringu koostamiseks andnud kavandatud tehnovõrkude täpset liitumispunkti, siis liitumispunkti asukoha määramiseks tuleb päikeseelektrijaama projekteerimisel taotleda teenuse pakkuja tehnilised tingimused ning koostatav projekt temaga kooskõlastada.
- Detailplaneeringu elluviimisel kõik ehitus- ja kaevetööd olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb kooskõlastada tehnovõrgu omaniku/valdajaga.

### **2.8.2 Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.**

Maaparandussüsteemist (MPS) tulenevate kitsenduste määramise eesmärgiks on tagada maaparandussüsteemi toimimine. Vaid hooldatud ja toimiv MPS tagab, et antud katastriüksus ja süsteemi kaudu seotud teised piirnevad katastriüksused on praegu ja jäävad ka edaspidi liigvee vabaks.

---

<sup>12</sup> Alus: majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57

Kiini detailplaneeringu maa-alal paiknevad Kūüni-Hansu (62902:002:0049) ja Kūünipõllu (62902:002:0051) katastriüksused asuvad Kõssa (6114240010040/001) drenaažkuivendusega maaparandusehitisel.

Detailplaneeringu lahenduse koostamiseks on taotletud Põllumajandus- ja Toiduametilt (PTA) maaparandussüsteemi teostusjoonised, mille täpsusklass ei võimalda otsustada olemasolevate drenide ja kollektorite tegelikku/täpset asukohta looduses. Seda arvestades on planeeringu elluviimiseks ja maaparandussüsteemi toimimise tagamiseks seatud planeeringuga tingimused.

- Kui päikeseelektrijaama rajamiseks kavandatud tehnoloogia näeb ette konstruktsiooni rajamise sügavamale, kui 0,6 m maapinnast, siis tuleb maaparandussüsteemi drenaažkuivenduse teostusjooniste alusel teha uurimistööd nii drenaažkuivenduse rajatiste asukoha kui ka sügavuse täpselt määramiseks. Uurimise käigus märkida võimalusel looduses täpsustatud torustiku asukoht. Uurimistöö tuleb esitada PTA-le koos ehitusloa kooskõlastuse taotluse dokumentidega. Täpsustatud drenaažkuivenduse rajatiste paiknemine tuleb kanda ehitusprojekti joonistele.
- Päikeseelektrijaama rajatistele asukoha leidmisel arvestada drenaažkuivenduse rajatiste paiknemisega. Vältida tuleb ehitamist drenaažikollektorite vahetus läheduses. Päikeseelektrijaama projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada, et maaomanikul peab olema võimalik teha vajalikke maaparandussüsteemi ja selle maa-ala maaparandushoiutöid kogu päikeseelektrijaama eluea kestel, mille tagamiseks ja kollektorite kaitseks ei ole lubatud päikesepaneeli püstitada lähemale, kui 5 m mõlemal pool kollektori telge. Maakasutustingimus on kantud planeeringu põhijoonisele.
- Maaparandussüsteem peab jääma toimima ja olema kasutatav ka pärast päikeseelektrijaama likvideerimist<sup>13</sup>

### 2.8.3 Veevarustus

Päikesepargi rajamiseks puudub alalise veevarustuse vajadus. Päikesepaneelide hooldamiseks/pesemiseks tuleb selleks vajalik vesi tuua kohale sõidukiga. Tulekustutusvee saamine ei ole vajalik.

### 2.8.4 Reoveekäitlus

Planeeritud päikesepargi rajatised ei vaja heitvee kanalisatsiooni.

### 2.8.5 Jäätmekäitlus

Nõuded jäätmete tekke ning jäätmetest tuleneva tervise- ja keskkonnaohu vältimiseks tulenevad jäätmeseadusest ja pakendiseadusest. Samuti kohaliku omavalitsuse jäätmekavast ja jäätmehoolduseeskirjast, millega on kehtestatud jäätmekäitluse ja jäätmete hoidmise korraldus ning sellega seotud tehnilised nõuded, nagu kogumismahutite tüüp, materjal, suurus, mahutite alus ja paiknemine ning ühiste kogumismahutite kasutamine.<sup>14</sup>

<sup>13</sup> maaparandusseadus § 47 lg 11

<sup>14</sup> Alus: Jäätmeseadus § 71 lg 2.

Päikesepargi eeldatav kasutusiga on 25 kuni 30 aastat, mille jooksul valdavalt jäätmeid ei teki või neid tekib vähesel määral pargi hoolduse käigus.

- Jäätmekonteinerit päikesepargi alale ette ei nähta. Jäätmete tekkimisel tuleb need kohe krundilt ära viia ja anda üle jäätmekäitlejale.
- Päiksepargi kasutusea lõppemisel ja pargi likvideerimisel tuleb lähtuda sellele ajal kehtivatest nõuetest. Planeeringuga etteulatuvalt sellekohaseid nõudeid ei seata. Tuleb eeldada, et päiksepargi kasutusea lõppemisel tekib Eestis tervikuna suures koguses samalaadseid jäätmeid ning nende jäätmete käitlemine/taaskasutamine on täiendavalt reguleeritud.

### **2.8.6 Tuleohutuse tagamise tingimused.**

Tuleohutuse seaduse kohaselt peab ehitisel olema nõuetekohane veevõtukoht, välja arvatud juhul, kui tulekahju avastamine ja selle kasutamine ehitises on tagatud muu tehnilise lahendusega. Veevõtukoht peab vastama seadusega kehtestatud nõuetele.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheliste tuleohutuskujade määramisel ning ehitistlike abinõudega tule leviku tõkestamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“. Rakendatavad tuleohutusmeetmed, nende ulatus, tuleohutusklassid ja tuletõkkeseksioonide moodustamise vajadus tuleb määrata hoone ehitusprojektis. Detailplaneeringuga täiendavaid nõudeid ei seata.

Kuja nõuet rakendatakse rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Planeeringualale rajatavad päiksepark ja alajaamad tule levikut ei võimalda. Planeeritud rajatised ei vaja tuletõrje veevarustust. Akupankade paigaldamise korral tuleb lähtuda konkreetsete rajatiste tehnilisest dokumentatsioonist.

### **2.8.7 Elektrivarustus.**

Elektritootja liitumiseks on väljastatud Elektrilevi tehnilised tingimused nr 419256 (Lisa 5), tehnilised tingimused nr 419259 (Lisa 6), tehnilised tingimused nr 419472 (Lisa 7).

Tehnilised lähteandmed elektriijaama liitumispunkti kohta: võrguühenduse tarbimissuunaline läbilaskevõime 20 kW, tootmissuunaline läbilaskevõime 2000 kW. Liitumispunkti nimipinge 20 kV. Sõlmitud on liitumislepingud nr 419256, 419259, 419472

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga, planeeringualal olemasoleva Puna tee äärde. Kaablite, alajaamade ja akupankade asukohad on põhimõttelised. Projekteerimise käigus võib asukohti muuta. Elektrikaablite projekteerimisel tuleb arvestada Põllumajandus- ja Toiduameti poolt väljastatud tingimusi (Lisa 4).

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguse tagamiseks on ette nähtud servituudialad tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses. Alajaamade juurde eraldi katastriüksuseid ette nähtud ei ole.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Arendaja peab arvestama, et olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub arendaja kulul. Ümberehituseks tuleb esitada kirjalik taotlus Elektrilevi OÜ-le. Detailplaneeringu elluviimiseks



peale selle kehtestamist tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

### **2.8.8 Soojavarustus.**

Päikesepargi rajatistel soojavarustuse vajadus puudub. Soojavarustust ei kavandata.

### **2.8.9 Sidevarustus.**

Planeeringualal sideehitisi ei asu. Andmesidekaablit planeeringualale ei kavandata. Sidevarustus on planeeritud vajadusel lahendada mobiilsete vahenditega.

### **2.8.10 Sademevesi.**

Sademevee kogumist detailplaneering ette ei näe. Päikeseelektrijaam on oma olemuselt tootmisettevõtte (elektrijaam), mis kujutab endast pinnasesse rammitud metallist tugivaiadele lõunasuunalise kaldega paigaldatavaid päikesepaneele, mille all säilib looduslik maapind. Tagatud on sademevee imbumine pinnasesse ja liigvee ärajuhtimine olemasoleva maaparandussüsteemi kaudu.

### **2.8.11 Müra ja vibratsioon**

Müra on inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli. Müra normtase on normitud arvsuurus, mida kasutatakse erineva müraolukorra hindamisel.<sup>15</sup>

Päikesepargi toimimisega ei kaasne müra normtaseme ületamist ega vibratsiooni. Seetõttu ei sisalda planeeringudokumentatsioon mürahinnangut<sup>16</sup> ega seata nõudeid vibratsioonitaseme tagamiseks. Päikesepargi ehitamisega kaasnevad võimalikud mõjud müra ja vibratsiooni näol on lühiajalised ja ilmnevad valdavalt vaid ehitusajal. Detailplaneeringu koostamisel ei ole teada planeeringualale kavandatavate akupankade täpsed tehnilised andmed, arv ja summaarne müratase. Akupankade planeeritud asukoht on aga lähimatest majavaldest vähemalt 350 m kaugusel, mille juures saab eeldada akupankadest tuleneva müra mõju puudumist neile.

### **2.8.12 Radoonioht**

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile<sup>17</sup> asub planeeringuala alal, kus radoonisisaldus 30-50 kBq/m<sup>3</sup>). Kuna planeeringuga siseruumiga ehitisi ei kavandata, siis puudub vajadus radooniriski meetmete käsitlemiseks ehitusprojekti.

<sup>15</sup> Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“

<sup>16</sup> Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“

<sup>17</sup> <https://gis.egt.ee/portal/home/>

### **2.8.13 Krundi piirdeed.**

Detailplaneering ei näe ette päikesepargi alale tervikuna piirdeaia rajamist, kuid ei keela seda.

- Aia rajamise korral ümber päikesepargi tuleb valida tuleb võimalikult suure võrgusilmaga võrk, mis võimaldab väikeulukite vaba liikumist.
- Kujupüsiva piirdeaia rajamine on kohustuslik energia salvestusseadmete konteinerite alale koos lukustamist võimaldavate väravatega.

## **2.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine.**

Detailplaneering ei näe ette kohustuslikku juurdepääsukohta planeeritavale alale. Planeeringuala piirneb ulatulikult riigi omandis oleva Puna teega (89901:001:0063) Juurdepääsu asukoht/asukohad tuleb ette näha päikeseelektrijaama projektis lähtudes energiasalvestite ja alajaamade projekteeritavatest asukohtadest.

Krundisest liikluskorraldust detailplaneeringuga ei määrata. Päikesepargi teenindamiseks parkimismateriiv on minimaalne. Ajutine parkimine tagatakse kinnistuseseselt.

## **2.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.**

Päikesepargi põhiliseks võtteks on paneelide aluste ja nende vahelise ala hooldamine. Päikesepargi rajatiste enese heakorrastus tähendab perioodilist inspeksiooni ja hooldust.

- Mullastiku kaitseks ja taimkatte liigirikkuse maksimaalseks säilitamiseks ei ole lubatud üldhävitava toimega herbitsiidide kasutamine päikeseelektrijaama alal.

## **2.11 Planeeringulahenduse elluviimisega kaasnevad mõjud.**

### **2.11.1 Keskkonnamõju**

Detailplaneeringu koostamise algatamise otsusega ei algatanud Viljandi Vallavolikogu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).

KSH mittealgatamise otsus tugineb Viljandi Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist Liisa Kaasik poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindangule (Lisa 2), mille lõppjäreldest kohaselt Kiini päikeseelektrijaama detailplaneering ei too kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju looduskeskkonnale, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Mõjutustest olulisemaks võib pidada visuaalset mõju ja põllumajandusmaa hõivamist. Päikeseelektrijaama ehitamisega kaasnevad võimalikud mõjud (nt müra ja vibratsioon) on lühiajalised ja ilmnevad vaid ehitusajal. Kaasatud ametkonnad (Keskkonnaamet ja Põllumajandus- ja Toiduamet) nõustuvad esitatud lõppjäreldestega.

Planeeringualale paigaldatavad akupangad ei muuda olemasoleva tootmismaa ja rajatava päikesepargi juures maa iseloomu. Nende tehniline lahendus toimub autonoomselt. Liikluse sisukohalt lisandub koormus teedel peamiselt ainult PEJ ehitamise ajal ja pikaajaline negatiivne mõju puudub.

Planeeringulahendus ei käsitle võimalikke mõjusid kaitstavatele loodusobjektidele, sest Eesti Looduskaitse Infosüsteemi EELIS-e andmetel ei jää planeeringualale kaitstavaid loodusobjekte ega ole registreeritud kaitsealuste liikide elupaiku. Lähim kaitstav loodusobjekt Kuninga Rimmu looduskaitseala (EELIS kood KLO1 000729 ), piirneb planeeringualaga. Lähim Natura 2000 ( Heimtali loodusala , RAH0000274 ) ala asub ca 6,5 km kaugusel. Eelhinnangus mõju Natura võrgustiku alale ja selle kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud, kuid arvestades kaugust võib eeldada, et päikesepargil ei ole arvestatavat mõju kaitsealustele objektidele ega Natura 2000 ala kaitse eesmärkidele.

Keskkonnaamet nõustus koostatud KSH eelhinnangus ja otsuse eelnõus esitatud järeldusega, et teadaoleva info põhjal kavandatud tegevusega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju hindamise algatamine ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 nimetatud ülesannete lahendamisel planeerimismenetluse käigus. Arvestades ala suurust ja asukohta, soovitab Keskkonnaamet hilisemate probleemide vältimiseks kaitsealuste liikide inventuuri läbiviimist alal. Eelnevalt konsulteerida Keskkonnaametiga inventuuride sisu osas. (Vt ka p 2.10)

### **2.11.2 Majanduslikud mõjud**

Antud detailplaneeringu olemusest lähtuvalt ei too selle detailplaneeringu elluviimine kaasa täiendavaid püsivaid töökohti, teenuseid ega majandustegevust. Eesmärk on saada majanduslikku kasu elektrienergia tootmisest. Üldiseks tulemiks ühiskonnale on majanduslik kasu investeeringust energiajulgeoleku tagamisse.

### **2.11.3 Kultuurilised mõjud**

Kultuur on ühiskonnaelu eriomane korrastus, milles kajastub inimolemise ja -tegevuse kvalitatiivne erinevus mis tahes bioloogilisest eluvormist ning mis sisaldab mõtlemise, uskumuste, käitumise, kommete, tavade, rituaalide, riietuse ja keele mudeleid ning kunsti, muusikat ja kirjandust (Eesti Entsüklopeedia).

Esitatud definitsiooni kohaselt on sisutu päikeseelektrijaama rajamise kultuurilisi mõjusid hinnata.

### **2.11.4 Sotsiaalsed mõjud**

Sotsiaalse mõju all mõistetakse üldiselt otsest vastust teise isiku või grupi poolt välja kutsud välistele mõjutustele, mis avaldub hoiakute ja käitumise muutustes.

Detailplaneering ei mõjuta piirkonnas ligipääsetavust, teenuste kättesaadavust ega ohusta kogukonna turvatunnet. Samuti puudub sotsiaalse häiringuna käsitletav mõju elanike varale. Kavandatav tegevus ei muuda välisõhku ega üldist heaolu.

## 2.12 Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.

Kuritegevuse riski vähendatavateks võimalikeks meetmeteks on:

- Krundi piirete rajamine väravate lukustamise võimalusega.
- Lokaalsed (video)valveseadmed.

## 2.13 Servituudi seadmise vajaduse määramine.

Reaalservituut koormab teenivat kinnisasja valitseva kinnisasja kasuks selliselt, et valitseva kinnisasja igakordne omanik on õigustatud teenivat kinnisasja teatud viisil kasutama või et teeniva kinnisasja igakordne omanik on kohustatud oma omandiõiguse teostamisest valitseva kinnisasja kasuks teatavas osas hoiduma.<sup>18</sup>

- Detailplaneeringu lahendus ei näe ette servituudi seadmise vajadust. Tuleb arvestada, et planeeringuala piirneb küll riigiteega (Puna tee), kuid juurdepääsuks avalikule riigiteele nr 92 kulgeb Puna tee üle Punakülas asuva eraomandis oleva Lismendi katastriüksuse (61501:001:1012), kus eratee avalikuks kasutamiseks määramise lepingu kohta informatsioon puudub.

Detailplaneeringu elluviimisel võib sõltuvalt projekteeritavate tehnorajatiste asukohast ja määratavast liitumispunktist tulenevalt tekkida vajadus isikliku kasutusõiguse (IKÕ) seadmiseks tehnorajatise omaniku kasuks. Isiklik kasutusõigus koormab kinnisasja selliselt, et isik, kelle kasuks see on seatud, on õigustatud kinnisasja teatud viisil kasutama või teostama kinnisasja suhtes teatud õigust, mis oma sisult vastab reaalservituudile.<sup>19</sup> Seaduses sätestatud juhtudel on kinnisasja omanik kohustatud taluma olemasolevat tehnovõrku või rajatist.<sup>20</sup>

- Ehitusprojektis tuleb määrata tehnorajatiste liitumispunktide täpsed asukohad ja projekti joonisel IKÕ vajadusega maa-ala ulatus.<sup>21</sup>

## 2.14 Detailplaneeringu jooniste nimekiri.

Joonis 1. Tugijoonis

Joonis 2. Krundijaotus

Joonis 3. Põhijoonis

---

<sup>18</sup> Alus: Asjaõigusseadus § 172

<sup>19</sup> Alus: Asjaõigusseadus § 225

<sup>20</sup> Alus: Asjaõigusseaduse rakendamise seadus § 15<sup>2</sup>

<sup>21</sup> Detailplaneering käsitleb vaikimisi IKÕ vajadusega alaks ehitise seadusest tulenevat kaitsevööndi ulatust. Ehitise kaitsevöönd on ehitisealune ning seadusega määratud ulatuses seda ehitist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja omanikul on kohustus taluda võõrast ehitist ning mille piires on kinnisasja kasutamine ja sellel tegutsemine piiratud ohutuse ning ehitise toimivuse tagamiseks.

## 2.15 Detailplaneeringu lisade nimekiri

Lisa 1. Detailplaneeringu algatamise otsus, asendiplaan ja lähteseisukohad

Lisa 2. Kiini päikeseelektrijaama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Lisa 3. Keskkonnaameti 06.10.2022 kiri nr 6-2/22/18554-2

Lisa 4. Põllumajandus- ja Toiduameti kiri nr 30.09.2022 nr 6.2-2/41986

Lisa 5. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 419256

Lisa 6. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 419259

Lisa 7. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 419472

Detailplaneeringu koostaja

/allkirjastatud digitaalselt/

Sulev Ilves